RENTAL MARKET REPORT

Gatineau

Canada Mortgage and Housing Corporation

www.cmhc.ca

october 2001 survey

Rental market very tight in the Outaouais

While, in October 2000, there were still 272 unoccupied apartments in privately initiated buildings with three or more housing units located in the Gatineau census metropolitan area, only 105 remained available in October 2001. In fact, almost two thirds of the dwellings that were vacant in 2000 were rented out, which brought about a further decrease in the vacancy rate. From 1.4 per cent in 2000, this rate has now fallen to 0.6 per cent, its lowest level in the past decade.

The downward trend in the vacancy rate that began in 1999 is taking hold, and it has become increasingly difficult for tenants to find a dwelling.

The area is therefore somewhat of a victim of its own economic success, which is providing quality jobs to young people and attracting households from other areas. But the supply remains slow to adjust to this growing demand, which is also contributing to the conditions observed on this rental market.

IN THIS ISSUE

Analysis

1 Rental market very tight in the Outaouais

2 Regional rental market overview

2 Demand still growing

3 Prudent construction limiting supply

4 Supply increasingly dictated by demographics

4 Greater rental increase

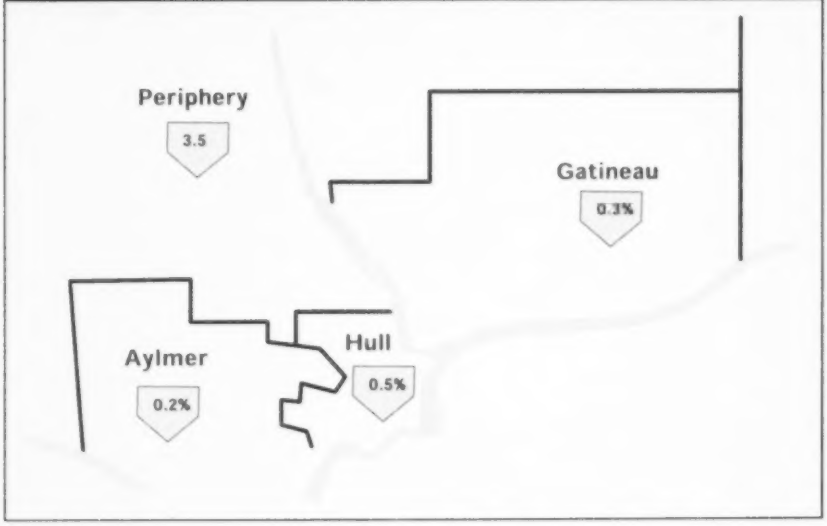
5 Market to remain tight in 2002

6 Gatineau and Ottawa: communicating vessels ou coincidence?

7 **Methodology and Zones**

7-8 **Statistical Tables**

October 2001 Vacancy Rates



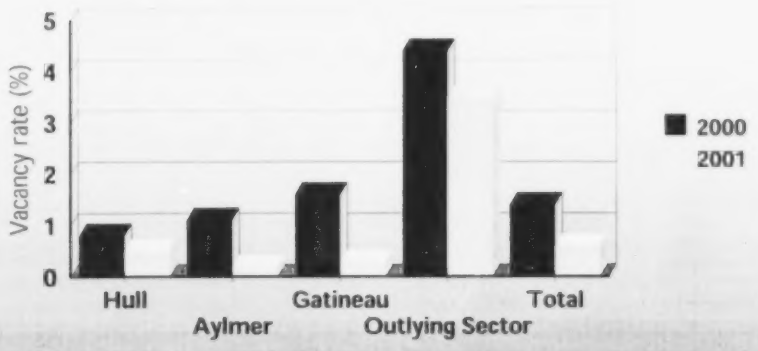
CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS

Canada

The area is therefore somewhat of a victim of its own economic success, which is providing quality jobs to young people and attracting households from other areas. But the supply remains slow to adjust to this growing demand, which is also contributing to the conditions observed on this rental market.

Vacancy Rates by Municipality



Source: CMHC

Regional rental market overview

In 2001, vacant apartments were scarce in the Gatineau area. In fact, it became even harder to find a rental dwelling in the Outaouais, particularly a large apartment in an urban sector.

In fact, while there was less than five available units out of 1,000 in Hull, Aylmer and Gatineau, the situation was less sensitive in the outlying sector.

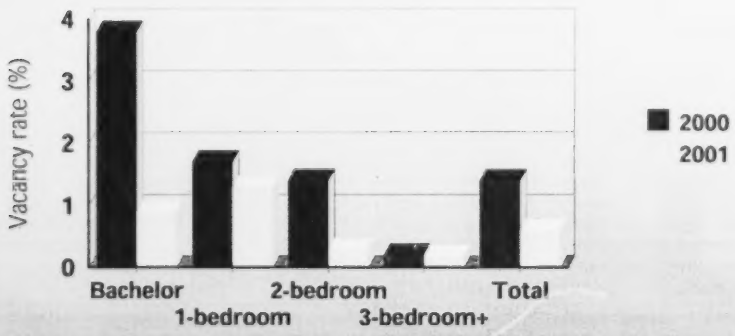
Renters continue to prefer urban life, a certain proximity to Ottawa and easy access to services and other commodities. As in past years, it can be seen that Hull and Aylmer are also still posting very low vacancy rates. As well, in Gatineau, the strong downward trend in the vacancy rate that began in 2000 continued in 2001, as vacancies reached 0.3 per cent, a level almost as low as in Aylmer, but less than that recorded in Hull.

The Outaouais rental market consequently seems to be showing two trends. On the one hand, the clients appear to be students (from both Quebec and Ontario), new immigrants and even English speakers seeking lower rents. These tenants, who want to live close to downtown Hull and Ottawa, seem to be partial to Hull and Aylmer, where the rents have remained relatively low despite the hikes. On the other hand, in Gatineau, there appear to be more young people taking advantage of the favourable job market to leave their parents' residence, without moving away from their home municipality.

This could explain how the municipality of Gatineau saw its market tighten more rapidly than all the others. However, it should be noted that, with a relatively smaller rental housing stock (less than two thirds the size of Hull's), the municipality of Gatineau was also more likely to see its supply rapidly overtaken by an excessive demand. As well, since unoccupied apartments were already scarce in 2000, potential tenants turned to sectors where, like Gatineau, there were more available units, which brought about marked decreases in the vacancy rates in these zones.

As for sizes, the only category of dwellings posting a vacancy rate above 1 per cent is that of one-bedroom apartments. Units of all other sizes are scarce, especially those with two or more bedrooms. In Hull, where there are more large apartments (two out of three apartments have two or more bedrooms), the margin is extremely small. It would appear that there is less than one unoccupied apartment out of 1,000 in this category.

Vacancy Rates by Unit Size



Source: CMHC

Demand still growing

After a rather marked decrease in its vacancy rate, the Outaouais market is

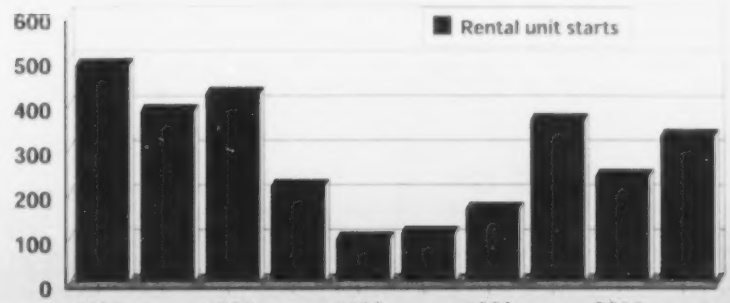
facing tighter conditions this year. This situation is attributable both to demand and supply.

On the demand side, several factors are to be observed. For one thing, the good job market conditions that have been prevailing for three years now continue to favour the creation of new households. Despite the fears brought on by the recent job losses in the high technology sector, the Outaouais economy and the job market are still doing well. In fact, in the Gatineau census metropolitan area, where the bulk of the work force is concentrated in the service sector, the cuts announced in 2001 did not have a negative impact on the labour market.

For young people, the main clients for rental dwellings, the news on the labour market is still very encouraging. In one year (from September to September), the number of jobs intended for this age group went up by 4 per cent (with the average for Quebec being 1.8 per cent). The construction sector, the public service and the Canadian armed forces particularly seek this work force. In fact, in view of re-energizing or rejuvenating themselves, institutions offer these young people steady, well-paying jobs.

More and more young people are now able to pay a rent and are thereby contributing to the constant rise in the demand for rental housing.

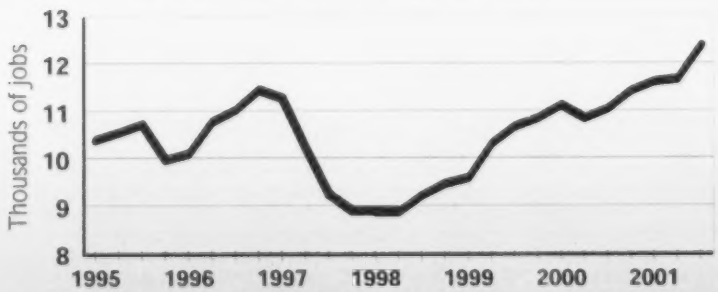
Rental Housing Construction



Source: CMHC * Forecast

In the current context where the homeownership trend is strong, one would have expected the situation to ease. In fact, the results recorded on the job market since 1998 also favour the demand for houses, on the both new and existing home markets. Many dwellings should therefore become available. The conditions observed in November 2001 suggest, however, that the supply so vacated was not significant enough to meet demand. Given the low mortgage rates in recent months, there should be an even greater number of first-time home buyers on the real estate market, which will likely free up some more apartments. The question is whether or not this new supply will be sufficient to fulfill the ardent wishes of all the active young people who want to go it alone.

Full-Time Employment
15 to 24 Years' Age Group



Source: CMHC

Prudent construction limiting supply

Demand is reaching peaks on the rental market, but supply is not growing as rapidly as apartment seekers would like.

Following the overflowing optimism that brought about the strong increase in rental housing construction in the late 1980s, builders worked on reducing their inventories of vacant apartments by starting fewer units. Even if the high vacancy rates still observed at the beginning of the last decade are now a thing of the past, the supply of units does not seem to be rapidly adjusting.

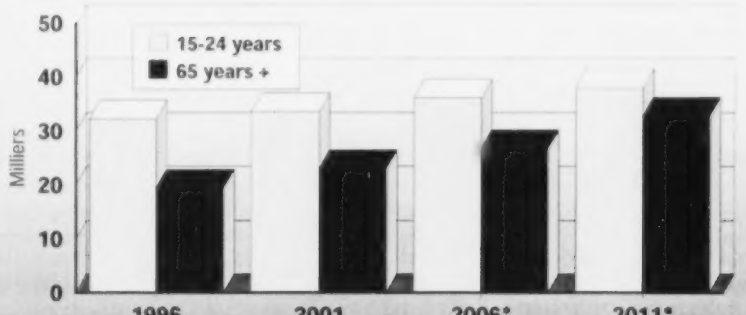
Considering the major decrease in the vacancy rate since 1998, one would have expected renewed activity on rental housing job sites. But this is not the case at all. Since the mid-1990s, the annual level of rental housing starts has remained under 200 units.

The scarcity of apartments did not change anything to this situation, as builders are focusing their efforts on single-family houses.

In 2001, only 134 new units were added to the traditional housing stock. Hull is the heart of the Outaouais rental market, and 104 new apartments were built there, representing more than half of this new supply.

In addition to the difficulties experienced by rental housing builders during the 1980s, the major increase in construction costs is another factor that is limiting the supply of new apartments. With rising costs, and the fact that incomes only started to grow in 1999, it is not surprising to see a certain reluctance on the part of builders to undertake new projects.

Annual Household Formation



Source: CMHC
* Forecasts

Supply increasingly dictated by demographics

Even if young people are currently on a roll, the caution exercised by builders could turn out to be a good thing. In fact, the acceleration in the formation of young households in the mid-1990s was one of the determining factors in the vacancy rate decrease. In the medium term, however, it is expected that today's key clients on the rental housing market will become less and less numerous. With an aging population, the need for dwellings for independent seniors is becoming evident. The bulk of the demand will progressively come from older households, a situation that will intrinsically require an adjustment in the supply.

While there will be fewer young people, an increase in the number of older households is now being noted. It is therefore not surprising to see a rise in the supply of dwellings for this segment of the demand. In 2001, more than half of all rental housing units started were intended for seniors.

Greater rental increase

While rents rose by barely 2 per cent in 2000, the market conditions have given landlords a greater margin in 2001. The price of a rental dwelling therefore climbed more rapidly (6 per cent this year).

Rents especially rose in Hull and Aylmer, which posted increases of 8.7 per cent and 8.4 per cent, respectively.

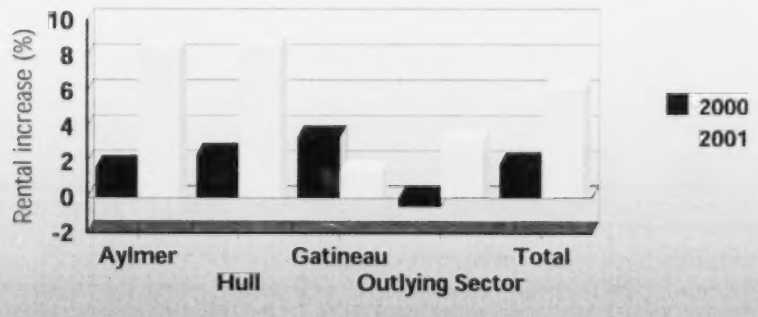
In Gatineau, where the vacancy rate is even lower than in Hull, it can be noted that landlords are taking their time to adjust to this new reality, as this municipality has had a less enviable rental market than the others in the past. Rents went up by just 1.5 per cent over one year.

In comparison with the prices of dwellings in Hull and Aylmer, rents have therefore remained relatively low in Gatineau. As such, a two-bedroom apartment rents for an average of $553 per month there, for a savings of $56 in relation to Hull.

As mentioned earlier, demand for larger dwellings was strong in 2001. With three vacant units out of 1,000 for two-bedroom apartments, and only two for dwellings with three or more bedrooms, it would not be surprising to see higher rental increases for units in these categories.

In fact, since consumers prefer larger apartments, the market adjusted to this reality, and the rent for units with three or more bedrooms rose by 7 per cent. On the other hand, the rent for bachelor apartments went up by only 2 per cent in 2001.

Greater Share of Income Allocated to Rent



Source: CMHC

Apartment Vacancy Rates		
Canada	**2000**	**2001**
Metropolitan Areas		
Calgary	1.3	1.2
Charlottetown	2.6	1.8
Chicoutimi-Jonquière	4.4	4.4
Edmonton	1.4	0.9
Halifax	3.6	2.8
Hamilton	1.7	1.3
Hull	1.4	0.6
Kitchener	0.7	0.9
London	2.2	1.6
Montréal	1.5	0.6
Oshawa	1.7	1.3
Ottawa	0.2	0.8
Québec	1.6	0.8
Regina	1.4	2.1
Saint John	3.4	5.6
Saskatoon	1.7	2.9
Sherbrooke	4.7	2.3
St. Catharines-Niagara	2.6	1.9
St. John's	3.8	2.5
Sudbury	7.7	5.7
Thunder Bay	5.8	5.8
Toronto	0.6	0.9
Trois-Rivières	6.8	4.7
Vancouver	1.4	1.0
Victoria	1.8	0.5
Windsor	1.9	2.9
Winnipeg	2.0	1.4
Total Canada	**1.6**	**1.1**
Québec Province		
Urban Areas from 50,000 to 99,999		
Drummondville	1.8	1.8
Granby	2.0	2.5
Shawinigan	8.4	7.7
St-Hyacinthe	1.8	1.3
Sub-Total 50,000-99,999	**3.1**	**2.6**
Urban Areas from 10,000 to 49,999		
Alma	1.8	4.4
Amos	10.5	14.2
Baie-Comeau	16.7	16.2
Cowansville	6.6	6.0
Dolbeau-Mistassini	7.1	3.9
Gaspé	15.0	9.2
Joliette	4.2	2.2
La Tuque	10.6	13.0
Lachute	6.6	5.5
Magog	3.1	1.1
Matane	14.4	11.4
Montmagny	1.5	1.3
Rimouski	6.5	3.9
Rivière-du-Loup	4.5	3.4
Roberval	5.3	4.1
Rouyn-Noranda	12.2	15.5
Salaberry-de-Valleyfield	3.7	3.7
Sept-Iles	12.3	7.7
Sorel-Tracy	11.9	8.4
St-Georges	2.1	2.7
St-Jean-sur-Richelieu	2.8	1.2
Ste-Marie	1.7	2.8
Thetford-Mines	7.8	11.5
Val d'Or	11.4	11.4
Victoriaville	2.3	2.0
Sub-Total 10,000-49,999	**5.9**	**6.2**
Total Province of Québec	**2.2**	**1.3**

Market to remain tight in 2002

In the near future, there should not be any determining turnaround on the Outaouais rental market. In fact, on both the supply and demand sides, the variables should maintain their current trends. As such, according to the worst-case scenario, the youth employment level could decline slightly, but not sufficiently to reduce the number of young households.

On the supply side, the year 2001 ended with a total of 306 rental housing starts, and 2002 should post marginally better results. We are therefore maintaining our forecast at 350 new units for next year. The number of vacant units in the area will consequently still be low in 2002, and the vacancy rate will be under 1 per cent (around 0.8 per cent). It should be specified, however, that these forecasts do not take into account the recently announced government programs, as the details of the distribution among the different areas across Quebec have not yet been specified.

For further information about this publication or any other question on the Outaouais Housing Market, please contact:

Honorine Youmbissi
Market Analyst

Tel. : (819) 779-2007

Email: hyoumbis@cmhc.ca

the retirement home
market study

The Canada Mortgage and Housing Corporation's Market Analysis Center publishes reports on the Retirement Homes for six Metropolitan Areas in Québec (Chicoutimi, Hull, Montréal, Québec, Sherbrooke and Trois-Rivières).

These are the most comprehensive tools for developers and investors interested in this promising real estate segment and are based on the latest CMHC's data available in 2001.

Order your copy now by calling our

Customer Service Department
at **1 866 855-5711**

or by Email: **cam_qc@cmhc.ca**

Gatineau and Ottawa: communicating vessels or coincidence?

While, in 2000, the Ottawa rental market had a vacancy rate of 0.2 per cent, well below that recorded in Gatineau (1.4 per cent), the situation took a very different turn in 2001. The new city of Gatineau now has only six units available out of 1,000, two fewer than on the other side of the Ottawa River.

While some easing has been observed on the Ontario side of the national capital, the reverse is occurring in the Quebec part. Could there be any link between these opposing performances on the national capital's two rental markets?

In Ottawa, the small increase in the vacancy rate was essentially attributable to two factors: first, the economic slowdown and, second, the rental increase that drove away some tenants.

In 2000, when Ottawa had a vacancy rate of 0.2 per cent, this city posted a rental increase of about 12.6 per cent. Faced with such a hike, many households crossed the river, in search of more affordable dwellings.

Vacancy Rate Comparison by Unit Size

Source: CMHC

This migration would therefore seem to be partly responsible for the vacancy rate decrease in the Gatineau CMA. By leaving Ottawa in 2000, these households saved, on average, $162 for a bachelor apartment and $453 for a unit with three or more bedrooms.

This year, the price gap widened for smaller units, whereas it narrowed for larger apartments. As a result, it now costs $203 less to rent a bachelor apartment in Gatineau, while the price for a dwelling with three or more bedrooms is currently $415 higher in Ottawa.

In spite of a relatively significant rental increase this year (6 per cent) on the Quebec side of the Ottawa River, considerable rent gaps subsist between the two shores. It is highly probable, however, that the minimal availability in Gatineau will now curb in-migration from Ontario.

Rent Comparison Between the Gatineau and Ottawa CMAs

	Gatineau CMA	Ottawa CMA	Difference ($)	Difference (%)
Bachelor	$419	$622	$203	48%
1- bedroom	$485	$762	$277	57%
2 - bedroom	$573	$916	$343	60%
3 - bedroom +	$648	$1,063	$415	64%

METHODOLOGY

Canada Mortgage and Housing Corporation conducts the Rental Market Survey every year in October to determine the number of vacancies and the rents charged in rental structures. The survey is conducted on a sample basis in all urban areas with populations of 10,000 or more. Only structures that have been on the market for at least three months are included. While this publication is mainly about privately initiated apartment buildings with three or more units, the CMHC survey also examines row houses and publicly initiated rental and cooperative housing.

The survey is conducted by telephone or site visit, and information is obtained from the owner, manager or building superintendent. The survey is usually conducted in the first two weeks of October and these results reflect market conditions at that time.

Definitions

Vacancy: A unit is considered vacant if, at the time of the survey, it is physically unoccupied and available for immediate rental.
Rent: The rent data refers to the actual amount tenants pay for their unit. Amenities and services such as heat, light, parking, hot water and laundry facilities may or may not be included in the monthly rent reported in individual cases. The average rent figures reported in this publication represent the average of different units in the market area, some of which may have some or all of these services.
Rental apartment structure: Any building containing three or more rental dwellings that are not ground-oriented.

Acknowledgement

The Rental Market Survey could not have been conducted without the cooperation of the many property owners and managers throughout Canada. We greatly acknowledge their hard work and assistance in providing timely and accurate information. We sincerely hope that the results of this work will provide a benefit to these clients and to the entire housing industry.

Market Zones:

Zone 1: City of Hull
Zone 2: Aylmer
Zone 3: Gatineau
Zone 4: Peripheral zone (Buckingham, Masson-Angers, Chelsea, Cantley, La Pêche, Pontiac and Val-des-Monts).

Apartment Vacancy Rates (%)
By Zone and Bedroom Type
Gatineau Metropolitan Area

Area	Bachelor		1-bedroom		2-bedroom		3-bedroom +		Total	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Zone 1	3.7	1.4	1.4	1.2	0.8	0.1	0.5	0.0	1.1	0.5
Zone 2	***	***	0.9	0.4	1.0	0.2	0.0	***	0.8	0.2
Zone 3	2.4	0.0	2.1	0.4	1.8	0.3	0.0	0.0	1.6	0.3
Zone 4	***	***	***	***	4.1	1.8	***	***	4.4	3.5
Total	**3.8**	**0.9**	**1.7**	**1.3**	**1.4**	**0.3**	**0.2**	**0.2**	**1.4**	**0.6**

Apartment Average Rents ($)
By Zone and Bedroom Type
Gatineau Metropolitan Area

Area	Bachelor		1-bedroom		2-bedroom		3-bedroom +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Zone 1	415	423	466	499	564	609	619	692
Zone 2	***	***	492	520	544	592	589	***
Zone 3	410	425	442	464	548	553	598	603
Zone 4	***	***	***	***	406	422	***	***
Total	**410**	**419**	**457**	**485**	**544**	**573**	**606**	**648**

Number of Apartment Units - Vacant and Universe in October 2001
By Zone and Bedroom Type
Gatineau Metropolitan Area

Area	Bachelor		1-bedroom		2-bedroom		3-bedroom +		Total	
	Vacant	Universe	Vacant	Universe	Vacant	Universe	Vacant	Universe	Vacant	Universe
Zone 1	7	484	37	3,095	3	5,104	0	1,449	47	10,131
Zone 2	***	***	1	321	1	721	***	***	3	1,209
Zone 3	0	213	5	1,240	12	3,679	0	1,153	17	6,285
Zone 4	***	***	***	***	14	794	***	***	39	1,112
Total	**7**	**798**	**63**	**4,846**	**31**	**10,298**	**5**	**2,794**	**105**	**18,837**

Apartment Vacancy Rates (%)
By Structure Size and Bedroom Type
Gatineau Metropolitan Area

Size	Bachelor		1-bedroom		2-bedroom		3-bedroom +		Total	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
3 - 5 Units	***	***	4.0	3.2	2.0	0.1	0.0	0.4	2.5	1.0
6 - 19 Units	***	***	2.1	1.8	1.9	0.4	0.5	0.1	1.8	0.6
20 - 49 Units	***	***	1.1	0.3	1.4	0.4	0.0	0.0	1.1	0.3
50 - 99 Units	0.0	0.6	0.2	0.1	0.0	0.1	0.0	0.0	0.1	0.1
100 + Units	0.4	0.4	0.0	0.3	0.1	0.1	0.0	0.0	0.1	0.2
Total	**3.8**	**0.9**	**1.7**	**1.3**	**1.4**	**0.3**	**0.2**	**0.2**	**1.4**	**0.6**

Apartment Vacancy Rates (%)
By Structure Year of Completion and Bedroom Type
Gatineau Metropolitan Area

Year	Bachelor		1-bedroom		2-bedroom		3-bedroom +		Total	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
No Date Available	***	***	2.8	0.0	1.5	0.6	***	***	1.9	0.3
Pre 1940	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***
1940 - 1959	***	***	3.7	***	2.0	***	***	***	2.6	1.2
1960 - 1974	4.3	1.5	1.3	1.6	1.0	0.2	0.0	0.0	1.2	0.7
1975 - 1984	***	***	0.5	0.2	1.5	0.3	0.0	0.0	1.0	0.2
After 1985	***	***	1.7	1.9	1.9	0.3	0.5	0.3	1.6	0.5
Total	**3.8**	**0.9**	**1.7**	**1.3**	**1.4**	**0.3**	**0.2**	**0.2**	**1.4**	**0.6**

**** Sample too small to disclose results*

© 2002 Canada Mortgage and Housing Corporation. All rights reserved. No portion of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, mechanical, electronic, photocopying, recording or otherwise without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. Without limiting the generality of the foregoing, no portion of this publication may be translated from English into any other language without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. The information, analyses and opinions contained in this publication are based on various sources believed reliable, but their accuracy cannot be guaranteed. The information, analyses and opinions shall not be taken as representations for which Canada Mortgage and Housing Corporation or any of its employees shall incur responsibilities.

RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

Gatineau

www.schl.ca

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Marché locatif très serré en Outaouais

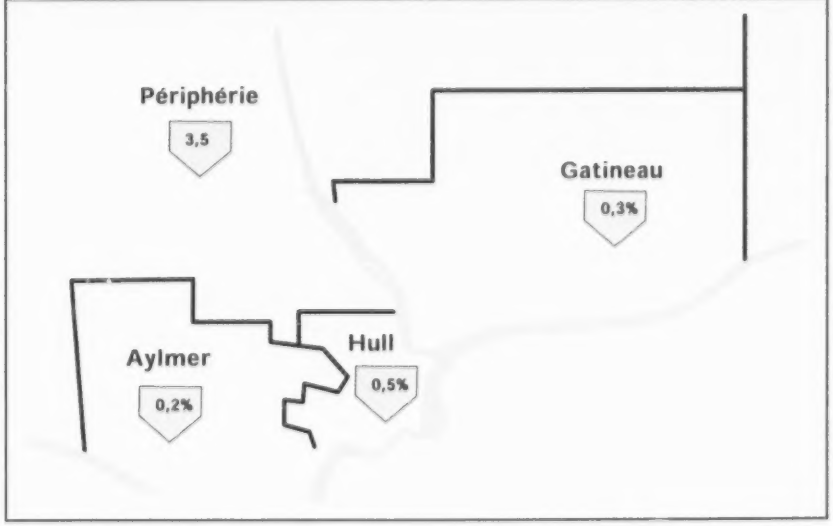
enquête d'octobre 2001

Alors que dans les immeubles d'initiative privée de trois logements et plus, situés dans la région métropolitaine de recensement de Gatineau, on comptait encore 272 appartements libres en octobre 2000, seulement 105 étaient disponibles en 2001. Ainsi, presque les deux tiers des logements vacants en 2000 ont été loués, ce qui a entraîné une nouvelle diminution du taux d'inoccupation. De 1,4 % en 2000, celui-ci est tombé à 0,6 % aujourd'hui, soit le taux le plus faible de la dernière décennie.

La tendance à la baisse du taux d'inoccupation amorcée depuis 1999 se confirme, et il est de plus en plus difficile pour les locataires de se dénicher un appartement.

La région serait ainsi quelque peu victime de son succès économique, qui lui permet d'offrir des emplois de qualité aux jeunes et d'attirer des ménages des autres régions. L'offre reste pourtant lente à s'ajuster à cette demande croissante, ce qui contribue aussi aux conditions observées sur ce marché locatif.

Taux d'inoccupation d'octobre 2001



SOMMAIRE

Analyse

1 Marché locatif très serré en Outaouais

2 Portrait du marché locatif de la région

2 Demande toujours en croissance

3 Construction prudente limitant l'offre

4 Offre de plus en plus dictée par la démographie

4 Hausse plus forte des loyers

5 Marché toujours serré en 2002

6 Gatineau et Ottawa : vases communicants ou coïncidence?

7 Méthodologie et zones

7-8 Tableaux statistiques

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

Portrait du marché locatif de la région

En 2001, les appartements vacants étaient rares dans la région de Gatineau. En effet, il était encore plus difficile de se trouver un logement à louer dans l'Outaouais, particulièrement un grand appartement en milieu urbain.

Ainsi, alors qu'à Hull, Aylmer et Gatineau, il y avait moins de cinq appartements disponibles sur 1 000, la situation était moins délicate en périphérie.

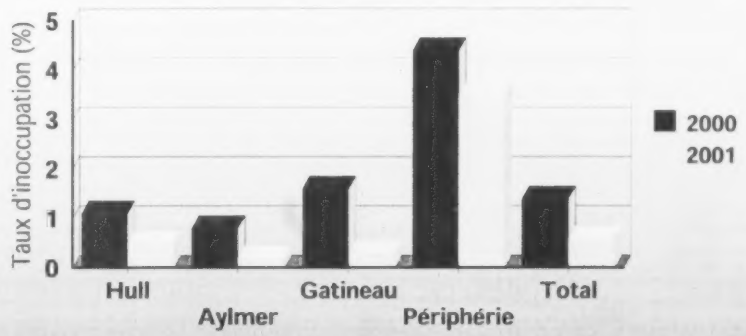
Les locataires continuent donc de préférer la vie urbaine, une certaine proximité d'Ottawa, de même qu'un accès facile aux services et aux autres commodités. On note aussi que Hull et Aylmer continuent, comme par le passé, d'enregistrer des taux d'inoccupation très bas. Par ailleurs, à Gatineau, qui avait amorcé une forte décroissance de son taux d'inoccupation en 2000, la tendance s'est maintenue, et on y a enregistré, en 2001, un taux de 0,3 %, presque aussi bas qu'à Aylmer, et inférieur à celui de Hull.

Le marché locatif de l'Outaouais semble ainsi présenter deux tendances. D'une part, on y trouverait une clientèle d'étudiants (le bassin d'étudiants ayant augmenté sur les deux rives), de nouveaux immigrants et, même, d'anglophones en quête de loyers moins élevés. Ces locataires, désireux d'habiter près du centre-ville de Hull et d'Ottawa, auraient un penchant pour Hull et Aylmer, où les loyers restent relativement faibles en dépit des hausses. D'autre part, à Gatineau, il y aurait davantage de jeunes qui profitent du marché favorable de l'emploi pour quitter le domicile parental, sans pour autant s'éloigner de leur municipalité d'origine.

Ceci pourrait expliquer comment la municipalité de Gatineau a vu son marché se resserrer plus rapidement que tous les autres. Notons toutefois qu'avec un parc locatif relativement plus petit (moins des deux tiers de celui de Hull), la municipalité de Gatineau était également plus susceptible de voir rapidement son offre dépassée par une demande excédentaire. Par ailleurs, les appartements libres étant déjà une denrée rare en 2000, les locataires potentiels se sont dirigés vers d'autres secteurs où, à l'instar de Gatineau, il y avait davantage de logements disponibles, ce qui a entraîné une baisse marquée du taux d'inoccupation dans ces zones.

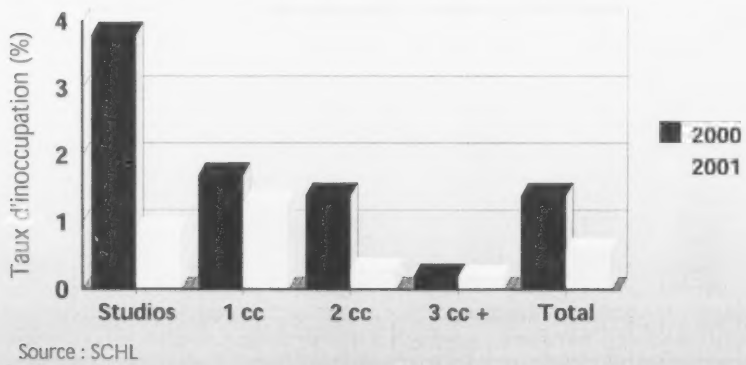
Pour ce qui est de la taille, les seuls logements enregistrant un taux d'inoccupation supérieur à 1 % sont ceux d'une chambre à coucher. Tous les autres logements sont rares, surtout ceux de deux chambres à coucher et plus. À Hull, où l'on compte pourtant plus de grands appartements (deux appartements sur trois ont deux chambres à coucher et plus), la marge de manoeuvre est des plus faibles. Il y aurait donc moins d'un appartement libre sur 1 000 dans cette catégorie.

Taux d'inoccupation par municipalité



Source : SCHL

Taux d'inoccupation selon la taille des logements



Source : SCHL

Demande toujours en croissance

Après un repli assez marqué de son taux d'inoccupation, le marché de l'Outaouais fait face cette année à des conditions plus serrées. Cette situation est autant attribuable à la demande qu'à l'offre.

Du côté de la demande, plusieurs facteurs sont à observer. D'une part, les conditions favorables du marché de l'emploi depuis maintenant trois ans

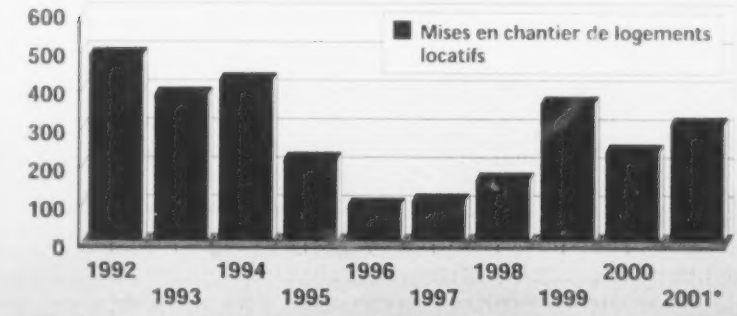
continuent de favoriser la création de nouveaux ménages. En dépit des craintes causées par les récentes pertes d'emplois dans le secteur de la haute technologie, l'économie outaouaise et le marché de l'emploi continuent d'aller bon train. En effet, dans la région métropolitaine de recensement de Gatineau, où l'essentiel de la main-d'oeuvre est concentrée dans le secteur des services, les compressions annoncées en 2001 n'ont pas eu un impact négatif sur le marché du travail.

Du côté des jeunes, principaux demandeurs de logements locatifs, les nouvelles du marché du travail sont encore très réjouissantes. En un an (de septembre à septembre), le nombre d'emplois qui leur étaient destinés s'est accru de 4 % (la moyenne au Québec étant de 1,8 %). Le secteur de la construction, la fonction publique et l'armée canadienne recherchent particulièrement cette main-d'oeuvre. En effet, dans le but de redynamiser ou de rajeunir les institutions, elles offrent à ces jeunes des emplois stables et bien rémunérés.

De plus en plus de jeunes sont désormais en mesure de payer un loyer et contribuent ainsi à l'augmentation constante de la demande de logements locatifs.

Dans le contexte actuel qui en est un de forte accession à la propriété, on se serait attendu à un relâchement de la situation. En effet, les résultats enregistrés par le marché de l'emploi depuis 1998 favorisent également la demande de maisons, autant sur le marché de la revente que sur celui du neuf. Plusieurs logements devraient donc se libérer. Les conditions observées en novembre 2001 laissent pourtant supposer que l'offre ainsi dégagée n'a toutefois pas été assez importante pour combler la demande. Étant donné la faiblesse des taux hypothécaires au cours des derniers mois, on devrait s'attendre à voir encore plus d'accédants à la propriété sur le marché immobilier, ce qui libérera probablement des appartements. La question qui se pose est de savoir si cette nouvelle offre sera suffisante pour combler les ardeurs d'une jeunesse active, en quête d'autonomie.

Construction de logements locatifs



Source : SCHL

* : Projection

Construction prudente limitant l'offre

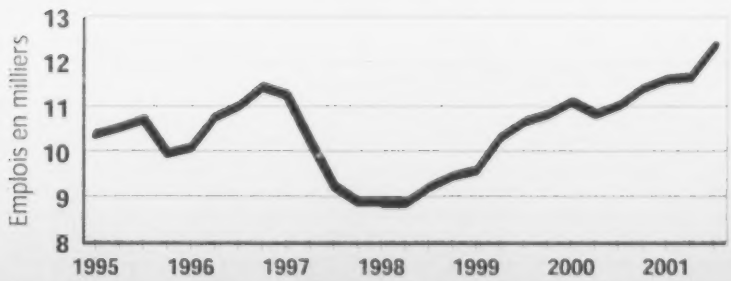
La demande atteint des sommets sur le marché locatif, mais l'offre n'augmente pas aussi vite que le voudraient les personnes qui cherchent un appartement.

Après l'optimisme débordant qui a entraîné la forte progression de la construction de logements locatifs à la fin des années 80, les constructeurs ont essayé de réduire les stocks d'appartements vacants en diminuant le nombre des mises en chantier. Même si les taux d'inoccupation élevés encore observés au début de la dernière décennie sont désormais chose du passé, l'offre de logements ne semble pas prompte à s'ajuster.

Compte tenu de la baisse considérable du taux d'inoccupation depuis 1998, on se serait attendu à un regain d'activité sur les chantiers de construction de logements locatifs. Il n'en est rien. Depuis le milieu des années 90, le nombre annuel des mises en chantier de logements locatifs est demeuré inférieur à 200.

La rareté des appartements n'y a rien changé, car les constructeurs se concentrent sur les maisons unifamiliales.

Emploi à temps plein 15-24 ans

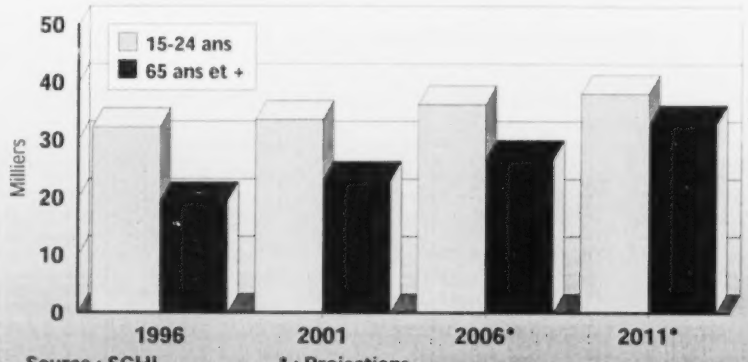


Source : SCHL

En 2001, seulement 134 nouveaux logements traditionnels sont venus enrichir le parc locatif. Hull constitue le coeur du marché locatif de l'Outaouais, et 104 appartements y ont été construits, soit plus de la moitié de cette nouvelle offre.

En plus des difficultés éprouvées par les constructeurs de logements locatifs à la fin des années 80, la forte hausse des coûts de construction contribue également à limiter l'offre de nouveaux appartements. Avec des coûts croissants et des revenus qui n'ont commencé à progresser que depuis 1999, il n'est pas surprenant de constater une certaine réticence des constructeurs à s'engager dans de nouveaux projets

Formation annuelle des ménages



Source : SCHL * : Projections

Offre de plus en plus dictée par la démographie

Même si les jeunes ont actuellement le vent en poupe, la prudence des constructeurs pourrait s'avérer fructueuse. En effet, l'accélération de la formation des jeunes ménages au milieu des années 90 a été un des éléments déterminants de la baisse du taux d'inoccupation. À moyen terme, on s'attend toutefois à voir les principaux demandeurs de logements locatifs d'aujourd'hui devenir de moins en moins nombreux. Avec une population vieillissante, le besoin de logements pour personnes âgées autonomes sera plus présent. La majeure partie de la demande va progressivement provenir des ménages âgés, ce qui nécessitera par le fait même un ajustement de l'offre.

Alors que le nombre des jeunes ménages va diminuer, on note actuellement une augmentation du nombre des ménages âgés. Il n'est donc pas surprenant de constater une progression de l'offre de logements pour ce segment de la demande. En 2001, plus de la moitié des logements locatifs mis en chantier étaient destinés aux aînés.

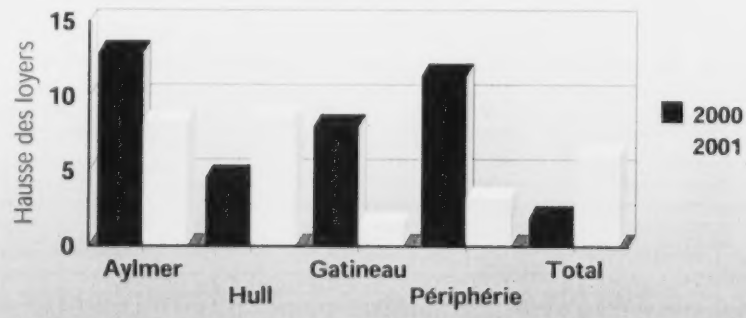
Hausse plus forte des loyers

Alors qu'en 2000 les loyers augmentaient d'à peine 2 %, les conditions du marché ont donné aux propriétaires une marge de manoeuvre plus grande en 2001. Le coût d'un logement locatif a donc grimpé à un rythme plus élevé (6 % cette année). Les loyers ont surtout augmenté à Hull et à Aylmer, soit respectivement de 8,7 % et de 8,4 %.

À Gatineau, où le taux d'inoccupation est pourtant plus faible qu'à Hull, on constate que les propriétaires prennent le temps de se faire à cette nouvelle réalité, cette municipalité ayant connu, dans le passé, un marché locatif moins enviable que les autres (taux d'inoccupation plus élevés). Les loyers y ont monté d'à peine 1,5 % en un an.

Comparativement aux prix des logements à Hull et à Aylmer, les loyers restent donc relativement faibles à Gatineau. Ainsi, un appartement de deux

Part plus importante des revenus allouée au loyer



Source : SCHL

Taux d'inoccupation des appartements

Canada	2000	2001
régions métropolitaines		
Calgary	1,3	1,2
Charlottetown	2,6	1,8
Chicoutimi-Jonquière	4,4	4,4
Edmonton	1,4	0,9
Halifax	3,6	2,8
Hamilton	1,7	1,3
Hull	1,4	0,6
Kitchener	0,7	0,9
London	2,2	1,6
Montréal	1,5	0,6
Oshawa	1,7	1,3
Ottawa	0,2	0,8
Québec	1,6	0,8
Regina	1,4	2,1
Saint John	3,4	5,6
Saskatoon	1,7	2,9
Sherbrooke	4,7	2,3
St. Catharines-Niagara	2,6	1,9
St. John's	3,8	2,5
Sudbury	7,7	5,7
Thunder Bay	5,8	5,8
Toronto	0,6	0,9
Trois-Rivières	6,8	4,7
Vancouver	1,4	1,0
Victoria	1,8	0,5
Windsor	1,9	2,9
Winnipeg	2,0	1,4
Total Canada	**1,6**	**1,1**
Province de Québec		
agglomérations urbaines de 50 000 à 99 999 habitants		
Drummondville	1,8	1,8
Granby	2,0	2,5
Shawinigan	8,4	7,7
St-Hyacinthe	1,8	1,3
Sous-total 50 000-99 999	**3,1**	**2,6**
agglomérations urbaines de 10 000 à 49 999 habitants		
Alma	1,8	4,4
Amos	10,5	14,2
Baie-Comeau	16,7	16,2
Cowansville	6,6	6,0
Dolbeau-Mistassini	7,1	3,9
Gaspé	15,0	9,2
Joliette	4,2	2,2
La Tuque	10,6	13,0
Lachute	6,6	5,5
Magog	3,1	1,1
Matane	14,4	11,4
Montmagny	1,5	1,3
Rimouski	6,5	3,9
Rivière-du-Loup	4,5	3,4
Roberval	5,3	4,1
Rouyn-Noranda	12,2	15,5
Salaberry-de-Valleyfield	3,7	3,7
Sept-Îles	12,3	7,7
Sorel-Tracy	11,9	8,4
St-Georges	2,1	2,7
St-Jean-sur-Richelieu	2,8	1,2
Ste-Marie	1,7	2,8
Thetford-Mines	7,8	11,5
Val d'Or	11,4	11,4
Victoriaville	2,3	2,0
Sous-total 10 000-49 999	**5,9**	**6,2**
Total province de Québec	**2,2**	**1,3**

chambres à coucher s'y loue en moyenne 553 $, une épargne de 56 $ par rapport à Hull.

Comme il a déjà été mentionné, la demande de grands logements a été forte en 2001. Avec trois logements vacants sur 1 000, pour les deux chambres à coucher, et seulement deux, pour les trois chambres et plus, il ne serait pas surprenant que des hausses de loyer plus élevées soient observées pour ces catégories de logements.

En effet, comme les consommateurs préfèrent des appartements plus vastes, le marché s'est ajusté, et le loyer des appartements de trois chambres et plus a monté de 7 %. Par contre, le loyer des studios a augmenté de 2 % seulement en 2001.

Marché toujours serré en 2002

Dans un proche avenir, aucun retournement déterminant ne devrait être enregistré sur le marché locatif de l'Outaouais. En effet, tant du côté de l'offre que de celui de la demande, les variables devraient maintenir les tendances observées en ce moment.

Ainsi, selon le pire des scénarios, on s'attend à voir le niveau d'emploi chez les jeunes baisser légèrement, mais pas assez pour réduire le nombre des jeunes ménages.

Du côté de l'offre, l'année 2001 s'est terminée avec un total de 306 mises en chantier de logements locatifs, et 2002 devrait faire à peine mieux. Nous maintenons donc nos prévisions pour l'année prochaine à 350 nouveaux logements. Le nombre des logements vacants dans la région sera donc encore faible en 2002, et le taux d'inoccupation sera inférieur à 1 % (environ 0,8 %). Précisons toutefois que ces prévisions ne prennent pas en compte les programmes gouvernementaux annoncés récemment, les détails de la répartition des logements entre les différentes régions du Québec n'étant pas encore précisés.

Pour plus d'information sur la présente publication veuillez contacter :

Honorine Youmbissi
Analyste de marché

Tél. : (819) 779-2007
Courriel : hyoumbis@schl.ca

les résidences pour personnes âgées

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL publie des études de marché sur les résidences pour personnes âgées pour six régions métropolitaines du Québec (Chicoutimi, Hull, Montréal, Québec, Sherbrooke et Trois-Rivières).

Sources incontournables pour tous les décideurs, promoteurs et investisseurs qui s'intéressent à ce secteur immobilier d'avenir, ces analyses ont été réalisées à partir des dernières données disponibles en 2001.

Commandez sans plus tarder votre copie, en appelant notre

Service à la clientèle
au **1 866 855-5711**

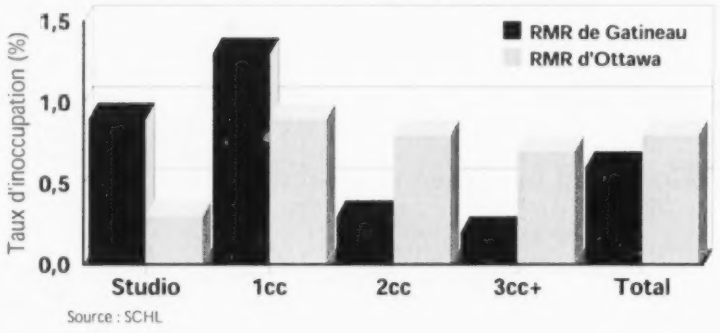
ou par courriel : **cam_qc@schl.ca**

Gatineau et Ottawa : vases communicants ou coïncidence?

Alors que le marché locatif d'Ottawa affichait en 2000 un taux d'inoccupation de 0,2 %, très en deçà de celui de Gatineau (1,4 %), les choses ont pris une tournure différente en 2001. La nouvelle ville de Gatineau dispose maintenant de seulement six logements disponibles sur 1 000, deux de moins que de l'autre côté de la rivière des Outaouais.

Bien qu'on observe une certaine détente du côté ontarien de la capitale nationale, c'est l'inverse qui se produit dans la partie québécoise. Y aurait-il un lien entre ces performances à contre-courant des deux marchés locatifs de la capitale nationale?

Comparaison des taux d'inoccupation par type de logement



Source : SCHL

À Ottawa, la légère augmentation du taux d'inoccupation est essentiellement attribuable à deux facteurs. D'une part le ralentissement économique, et d'autre part, la hausse des loyers qui a éloigné certains locataires.

En 2000, comme le taux d'inoccupation était de 0,2 %, les loyers ont grimpé d'environ 12,6 % à Ottawa. Face à une telle hausse, plusieurs ménages ont traversé la rivière, en quête d'appartements plus abordables.

Cette migration serait donc en partie responsable de la baisse du taux d'inoccupation dans la RMR de Gatineau. En quittant Ottawa en 2000, ces ménages épargnaient en moyenne 162 $ pour un studio et 453 $ pour un appartement de trois chambres à coucher et plus.

En 2001, l'écart de prix s'est accentué pour les petits logements, alors qu'il a diminué pour les appartements plus grands. Ainsi, il en coûte maintenant 203 $ de moins pour louer un studio à Gatineau, alors qu'un appartement de trois chambres à coucher et plus se loue 415 $ de plus à Ottawa.

En dépit d'une hausse relativement importante des loyers en 2001 (+ 6 %) dans l'Outaouais québécois, les écarts de loyer demeurent élevés entre les deux rives. Il est toutefois fort probable que le peu de logements disponibles à Gatineau vienne dorénavant freiner l'immigration ontarienne.

Comparaison des loyers -- entre la RMR de Gatineau et la RMR d'Ottawa

	RMR de Gatineau	RMR d'Ottawa	Différence ($)	Différence (%)
Studios	419 $	622 $	203 $	48 %
1 chambre	485 $	762 $	277 $	57 %
2 chambres	573 $	916 $	343 $	60 %
3 chambres et plus	648 $	1063 $	415 $	64 %

MÉTHODOLOGIE

En octobre de chaque année, la Société canadienne d'hypothèques et de logement réalise son Enquête sur les logements locatifs pour déterminer le nombre de logements inoccupés et les loyers demandés dans les immeubles locatifs. L'enquête est effectuée dans toutes les régions urbaines de 10 000 habitants et plus. L'étude vise seulement les logements offerts sur le marché depuis au moins trois mois. Bien que la publication porte principalement sur les immeubles d'initiative privée de trois logements et plus, l'enquête de la SCHL examine aussi les maisons en rangée, les logements locatifs d'initiative publique et les logements coopératifs.

L'enquête est effectuée par téléphone ou sur place, et les renseignements sur les loyers sont obtenus des propriétaires, des gestionnaires ou des concierges. L'étude est réalisée durant les deux premières semaines d'octobre, et les résultats reflètent la situation du marché à cette période.

Définitions

Logement inoccupé : Un logement est considéré comme inoccupé s'il est, au moment de l'enquête, inhabité et immédiatement disponible pour la location.

Loyer : Les données sur les loyers correspondent au montant réel que paient les locataires pour leur logement. Les commodités et les services tels que le chauffage, l'électricité, le stationnement, l'eau chaude et les installations de buanderie peuvent être inclus ou non dans le loyer mensuel indiqué pour chaque logement. Les loyers moyens mentionnés dans la publication correspondent à la moyenne des loyers des différents logements dans le secteur de marché visé. Ces loyers peuvent comprendre une partie ou la totalité des services.

Immeuble locatif : Tout immeuble de trois logements locatifs et plus.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires-bailleurs et des gestionnaires immobiliers de l'ensemble du pays. Nous les remercions grandement de leurs efforts et de nous avoir aidés à obtenir rapidement des renseignements précis. Nous espérons sincèrement que les résultats de cette étude seront utiles pour ces clients et pour l'ensemble du secteur de l'habitation.

Zones

Les diverses zones sont les suivantes:
Zone 1 : Hull
Zone 2 : Aylmer
Zone 3 : Gatineau
Zone 4 : Zone périphérique (Buckingham, Masson-Angers, Chelsea, Cantley, La Pêche, Pontiac, Val-Des-Monts

Taux d'inoccupation des appartements (%)
Selon la zone et le nombre de chambres à coucher
Région Métropolitaine de Gatineau

Zone d'enquête	Studios		1 c.c.		2 c.c.		3 c.c. et +		Total	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Zone 1	3,7	1,4	1,4	1,2	0,8	0,1	0,5	0,0	1,1	0,5
Zone 2	***	***	0,9	0,4	1,0	0,2	0,0	***	0,8	0,2
Zone 3	2,4	0,0	2,1	0,4	1,8	0,3	0,0	0,0	1,6	0,3
Zone 4	***	***	***	***	4,1	1,8	***	***	4,4	3,5
Total	**3,8**	**0,9**	**1,7**	**1,3**	**1,4**	**0,3**	**0,2**	**0,2**	**1,4**	**0,6**

Loyers moyens des appartements ($)
Selon la zone et le nombre de chambres à coucher
Région métropolitaine de Gatineau

Zone d'enquête	Studios		1 c.c.		2 c.c.		3 c.c. et +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Zone 1	415	423	466	499	564	609	619	692
Zone 2	***	***	492	520	544	592	589	***
Zone 3	410	425	442	464	548	553	598	603
Zone 4	***	***	***	***	406	422	***	***
Total	**410**	**419**	**457**	**485**	**544**	**573**	**606**	**648**

Nombre d'appartements - Inoccupés et univers en octobre 2001
Selon la zone et le nombre de chambres à coucher
Région Métropolitaine de Gatineau

Zone d'enquête	Studios		1 c.c.		2 c.c.		3 c.c. et +		Total	
	Inocc.	Univers	Inocc.	Univers	Inocc.	Univers	Inocc.	Univers	Inocc.	Univers
Zone 1	7	484	37	3 095	3	5 104	0	1 449	47	10 131
Zone 2	***	***	1	321	1	721	***	***	3	1 209
Zone 3	0	213	5	1 240	12	3 679	0	1 153	17	6 285
Zone 4	***	***	***	***	14	794	***	***	39	1 112
Total	**7**	**798**	**63**	**4 846**	**31**	**10 298**	**5**	**2 794**	**105**	**18 837**

Taux d'inoccupation des appartements (%)
Selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres à coucher
Région Métropolitaine de Gatineau

Taille	Studios		1 c.c.		2 c.c.		3 c.c. et +		Total	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
3 - 5 unités	***	***	4,0	3,2	2,0	0,1	0,0	0,4	2,5	1,0
6 - 19 unités	***	***	2,1	1,8	1,9	0,4	0,5	0,1	1,8	0,6
20 - 49 unités	***	***	1,1	0,3	1,4	0,4	0,0	0,0	1,1	0,3
50 - 99 unités	0,0	0,6	0,2	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0	0,1	0,1
100 + unités	0,4	0,4	0,0	0,3	0,1	0,1	0,0	0,0	0,1	0,2
Total	**3,8**	**0,9**	**1,7**	**1,3**	**1,4**	**0,3**	**0,2**	**0,2**	**1,4**	**0,6**

Taux d'inoccupation des appartements (%)
Selon l'année d'achèvement de l'immeuble et le nombre de chambres à coucher
Région Métropolitaine de Gatineau

Zone d'enquête	Studios		1 c.c.		2 c.c.		3 c.c. et +		Total	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Sans date	***	***	2,8	0,0	1,5	0,6	***	***	1,9	0,3
Avant 1940	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***
1940 - 1959	***	***	3,7	***	2,0	***	***	***	2,6	1,2
1960 - 1974	4,3	1,5	1,3	1,6	1,0	0,2	0,0	0,0	1,2	0,7
1975 - 1984	***	***	0,5	0,2	1,5	0,3	0,0	0,0	1,0	0,2
Après 1985	***	***	1,7	1,9	1,9	0,3	0,5	0,3	1,6	0,5
Total	**3,8**	**0,9**	**1,7**	**1,3**	**1,4**	**0,3**	**0,2**	**0,2**	**1,4**	**0,6**

*** *Échantillon trop petit pour divulguer les résultats*

© 2002 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'entreposage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par microfilm, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et d'adaptation réservés pour tous les pays. La traduction d'un extrait quelconque de cet ouvrage est interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, les analyses et les opinions contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais dont l'exactitude ne peut être garantie. Les renseignements, les analyses et les opinions ne constituent pas des déclarations pour lesquelles la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou ses employés assument la responsabilité.